

CSI PROPERTIES LIMITED
資本策略地產有限公司

股份代號: 497

中期報告

2017/18



尚家生活地產



公司資料

董事會

執行董事：

鍾楚義 (主席)
簡士民
周厚文
方文彬

獨立非執行董事：

林家禮
鄭毓和
盧永仁

審核委員會

鄭毓和 (主席)
林家禮
盧永仁

薪酬委員會

鄭毓和 (主席)
鍾楚義
林家禮

提名委員會

鍾楚義 (主席)
林家禮
鄭毓和

執行委員會

鍾楚義 (主席)
簡士民
周厚文
方文彬

公司秘書

陳雪君

主要往來銀行

中國銀行(香港)有限公司
中國建設銀行(亞洲)股份有限公司
星展銀行(香港)有限公司
恒生銀行有限公司
中國工商銀行(亞洲)有限公司
東亞銀行有限公司
香港上海滙豐銀行有限公司

註冊辦事處

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

香港總辦事處及主要營業地點

香港中環
夏慤道12號
美國銀行中心
3108室

上海辦事處

中國上海
黃浦區
太倉路233號
新茂大廈804室
郵編：200020

核數師

德勤•關黃陳方會計師行
香港
金鐘道88號
太古廣場一座35樓

主要股份過戶登記處

MUFG Fund Services (Bermuda) Limited
The Belvedere Building
69 Pitts Bay Road, Pembroke HM08
Bermuda

香港股份過戶登記分處

香港中央證券登記有限公司
香港灣仔
皇后大道東183號
合和中心17樓
1712-1716室

股份代號

497

公司網站

www.csigroup.hk

資本策略地產有限公司(「本公司」)的董事會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零一七年九月三十日止六個月的未經審核簡明綜合業績。本集團的簡明綜合中期財務報表未經審核，惟已由本公司的核數師德勤•關黃陳方會計師行及本公司的審核委員會審閱。

簡明綜合損益表

截至二零一七年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零一七年 千港元 (未經審核)	二零一六年 千港元 (未經審核)
收益	3	1,171,010	300,870
銷售及服務成本		(962,235)	(77,521)
毛利		208,775	223,349
投資收入及收益(虧損)	4	81,473	59,122
其他收入	5	52,283	37,239
其他收益及虧損	6	25,156	1,195
行政開支		(83,335)	(79,697)
融資成本	7	(143,257)	(98,729)
應佔合營企業業績		83,649	(19,403)
應佔聯營公司業績		(3,076)	12
除稅前溢利		221,668	123,088
所得稅(開支)抵免	8	(4,398)	222
期內溢利	9	217,270	123,310
應佔期內溢利(虧損)：			
本公司擁有人		213,994	124,342
永續資本證券持有人		2,741	-
非控股權益		535	(1,032)
		217,270	123,310
每股盈利(港仙)	11		
-基本		2.13	1.24

簡明綜合其他全面收益表

截至二零一七年九月三十日止六個月

	截至九月三十日止六個月	
	二零一七年 千港元 (未經審核)	二零一六年 千港元 (未經審核)
期內溢利	217,270	123,310
其他全面收益(開支)		
其後可能會重新分類至損益的項目：		
因換算海外經營業務而產生的匯兌差額	11,566	(14,105)
應佔合營企業匯兌差額	45,080	(15,279)
其他	-	802
	56,646	(28,582)
期內全面收益總額	273,916	94,728
應佔全面收益(開支)總額：		
本公司擁有人	270,640	95,760
永續資本證券持有人	2,741	-
非控股權益	535	(1,032)
	273,916	94,728

簡明綜合財務狀況表

於二零一七年九月三十日

	附註	二零一七年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一七年 三月三十一日 千港元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備	12	115,609	154,455
可供出售投資		192,093	191,508
應收貸款		59,004	46,813
會所會籍		11,915	11,385
於合營企業的權益		1,472,164	1,604,511
應收合營企業款項	13	2,393,853	2,804,860
於聯營公司的權益		189,889	152,303
應收聯營公司款項	13	941	38,129
		4,435,468	5,003,964
流動資產			
貿易及其他應收款項	14	166,615	372,227
收購持作出售物業的按金		234,363	-
持作出售物業	15	12,685,359	11,752,540
持作買賣投資	16	3,876,948	2,298,774
可退回稅項		8,850	10,845
證券經紀所持現金		3,988	30,760
銀行結餘及現金		2,537,205	3,572,022
		19,513,328	18,037,168
流動負債			
其他應付款項及應計費用	17	236,382	940,529
應付稅項		197,863	194,889
應付合營企業款項	13	11,211	180,528
應付附屬公司非控股股東款項	13	195,614	163,640
銀行借款－一年內到期	18	1,755,998	1,324,437
有擔保票據－一年內到期	21	817,830	817,830
		3,214,898	3,621,853
流動資產淨值		16,298,430	14,415,315
		20,733,898	19,419,279

簡明綜合財務狀況表(續)

於二零一七年九月三十日

	附註	二零一七年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一七年 三月三十一日 千港元 (經審核)
資本及儲備			
股本	20	80,296	80,296
儲備		10,783,055	10,675,016
本公司擁有人應佔權益		10,863,351	10,755,312
永續資本證券	19	1,541,669	-
非控股權益		24,396	14,070
權益總額		12,429,416	10,769,382
非流動負債			
有擔保票據—一年後到期	21	1,950,000	1,950,000
銀行借款—一年後到期	18	6,353,140	6,696,726
遞延稅項負債	22	1,342	3,171
		8,304,482	8,649,897
		20,733,898	19,419,279

簡明綜合權益變動表

截至二零一七年九月三十日止六個月

	本公司擁有人應佔								永熾 資本證券 千港元 (附註19)	非控股權益 千港元	權益總額 千港元
	股本 千港元	股份溢價 千港元	資本 贖回儲備 千港元	實繳盈餘 千港元 (附註)	匯兌儲備 千港元	其他儲備 千港元	累積溢利 千港元	總計 千港元			
於二零一七年四月一日(經審核)	80,296	2,052,135	6,620	72,579	(43,353)	-	8,587,035	10,755,312	-	14,070	10,769,382
期內溢利	-	-	-	-	-	-	213,994	213,994	2,741	535	217,270
因換算海外經常業務而產生的 匯兌差額	-	-	-	-	11,566	-	-	11,566	-	-	11,566
應佔合營企業匯兌差額	-	-	-	-	45,080	-	-	45,080	-	-	45,080
期內全面收益總額	-	-	-	-	56,646	-	213,994	270,640	2,741	535	273,916
收購附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9,791	9,791
確認為分派的股息(附註10)	-	-	-	-	-	-	(162,601)	(162,601)	-	-	(162,601)
發行永續資本證券	-	-	-	-	-	-	-	-	1,560,000	-	1,560,000
發行成本	-	-	-	-	-	-	-	-	(21,072)	-	(21,072)
於二零一七年九月三十日 (未經審核)	80,296	2,052,135	6,620	72,579	13,293	-	8,638,428	10,863,351	1,541,669	24,396	12,429,416
於二零一六年四月一日(經審核)	80,296	2,052,135	6,620	72,579	17,933	(785)	7,438,333	9,667,111	-	14,241	9,681,352
期內溢利(虧損)	-	-	-	-	-	-	124,342	124,342	-	(1,032)	123,310
因換算海外經常業務而產生的 匯兌差額	-	-	-	-	(14,105)	-	-	(14,105)	-	-	(14,105)
應佔合營企業匯兌差額	-	-	-	-	(15,279)	-	-	(15,279)	-	-	(15,279)
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	802	802
期內全面(開支)收益總額	-	-	-	-	(29,384)	-	124,342	94,958	-	(230)	94,728
確認為分派的股息(附註10)	-	-	-	-	-	-	(198,032)	(198,032)	-	-	(198,032)
於二零一六年九月三十日 (未經審核)	80,296	2,052,135	6,620	72,579	(11,451)	(785)	7,364,643	9,564,037	-	14,011	9,578,048

附註：本集團的實繳盈餘指本公司於截至二零零三年三月三十一日止年度進行股本重組所產生的數額。

簡明綜合現金流量表

截至二零一七年九月三十日止六個月

	截至九月三十日止六個月	
	二零一七年 千港元 (未經審核)	二零一六年 千港元 (未經審核)
經營業務所用現金淨額：		
持作買賣投資增加	(1,576,083)	(348,157)
其他應付款項及應計費用(減少)增加	(704,243)	170,248
持作出售物業增加	(645,869)	(672,403)
貿易及其他應收款項減少	24,351	14,195
證券經紀所持現金減少	26,772	788
收購持作出售物業按金增加	(234,363)	(173,250)
其他經營業務的現金流入淨額	107,566	76,074
	(3,001,869)	(932,505)
投資活動所得(所用)現金淨額：		
已收利息	14,001	12,930
於合營企業的投資	(1)	-
收購可供出售投資	(585)	(141,320)
購入物業、廠房及設備	(252)	(1,609)
購買一個會所會籍	(530)	-
來自聯營公司及合營企業的償還款項(墊款)	498,163	(85,853)
已收一間合營企業的股息	1,100	2,440
新近授出的應收貸款	(63,350)	(26,735)
應收貸款到期的所得款項	238,813	3,628
出售物業、廠房及設備所得款項	53,706	-
	741,065	(236,519)
融資活動所得現金淨額：		
償還借款	(3,432,596)	(467,549)
已付股息	(162,601)	(198,032)
獲附屬公司非控股股東墊款	31,974	4,087
籌集新增借款	3,250,282	435,282
發行有擔保票據	-	1,950,000
購回有擔保票據	-	(195,000)
發行永續資本證券	1,560,000	-
永續資本證券發行成本	(21,072)	-
	1,225,987	1,528,788
現金及現金等價物(減少)增加淨額	(1,034,817)	359,764
期初現金及現金等價物	3,572,022	3,525,228
期終現金及現金等價物， 指銀行結餘及現金	2,537,205	3,884,992

簡明綜合財務報表附註

截至二零一七年九月三十日止六個月

1. 編製基準

簡明綜合財務報表乃根據香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄16的適用披露規定及香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港會計準則第34號（「香港會計準則第34號」）「中期財務報告」編製。

2. 主要會計政策

簡明綜合財務報表乃根據歷史成本法編製，惟若干金融工具則以公平值計量。

除下文所述者外，截至二零一七年九月三十日止六個月的簡明綜合財務報表所採用的主要會計政策與編製本集團截至二零一七年三月三十一日止年度的綜合財務報表所依循者一致。此外，本集團於本中期期間已應用下列與本集團有關的會計政策。

股本工具

集團實體發行的金融工具（其不包括本集團向持有人交付現金或其他金融資產或按對本集團而言存在潛在不利的條件與持有人交換金融資產或金融負債的合約責任）分類為股本工具並按已收所得款項初步入賬。

本集團具有上述特徵的已發行永續資本證券分類為股本工具。

於本中期期間，本集團首次應用以下由香港會計師公會頒佈且與編製本集團的簡明綜合財務報表有關之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）的修訂：

香港會計準則第7號的修訂本
香港會計準則第12號的修訂本
香港財務報告準則的修訂本

披露計劃
確認未變現虧損的遞延稅項資產
香港財務報告準則第12號的修訂本（納入香港財務報告準則二零一四年至二零一六年週期的年度改進）

於本中期期間應用上列香港財務報告準則的修訂本對該等簡明綜合財務報表所呈報的數額及／或所載的披露內容並無重大影響。

2. 主要會計政策 (續)

香港會計準則第7號的修訂本「披露計劃」

該等修訂本規定實體披露能讓財務報表使用者評估融資活動引起的負債變動，包括現金流量引致的變動及非現金變動。

尤其是，該等修訂本規定披露以下來自融資活動的負債變動：(a) 來自融資現金流量的變動；(b) 來自取得或失去附屬公司或其他業務的控制權的變動；(c) 外幣匯率變動的影響；(d) 公平值變動；及(e) 其他變動。

應用該等修訂本將導致有關本集團融資活動的額外披露，尤其是融資活動所引致負債對綜合財務狀況表期初與期末結餘的對賬，將於應用該等修訂本時提供。

採納該等修訂本將使本集團於截至二零一八年三月三十一日止年度的年度綜合財務報表中作出相關披露。

3. 收益及分類資料

收益指本期間從第三方已收及應收淨金額的總和。本集團於本期間的收益分析如下：

	截至九月三十日止六個月	
	二零一七年 千港元 (未經審核)	二零一六年 千港元 (未經審核)
租金收入及酒店營運 (附註)	140,990	115,522
銷售持作出售物業	1,030,020	185,348
	1,171,010	300,870

附註：此項目主要指物業租金收入。

以下為本集團按經營分類劃分的收益及業績，此乃基於向主要經營決策者（「主要經營決策者」，即本公司董事會）提供以分配資源予分類及評估表現的資料。其亦為本集團的安排及組織基準。

3. 收益及分類資料 (續)

於本中期期間，鑒於合營企業及聯營公司業務的持續重要性，主要經營決策者修訂用於分配資源及評估表現的分類收益及業績的分析。分類收益的計量基準有所變動，包括本集團合營企業及聯營公司應佔分類收益。對於分類損益，其計量基準有所變動，包括本集團合營企業及聯營公司應佔分類業績。

本中期期間四個呈報及經營分類如下：

- (a) 商業物業控股分類，從事商業物業、發展中物業投資及買賣以及酒店物業投資，亦與合營企業及聯營公司在新加坡、香港及中華人民共和國（「中國」）（不包括澳門）的合營夥伴進行策略聯盟；
- (b) 住宅物業控股分類，從事住宅物業及發展中物業投資及買賣，亦與合營企業及聯營公司在香港及中國（不包括澳門）的合營夥伴進行策略聯盟；
- (c) 澳門物業控股分類，從事澳門物業的投資及買賣；及
- (d) 證券投資分類，從事證券買賣及投資。

3. 收益及分類資料(續)

分類收益及業績

下列為以呈報及經營分類劃分的本集團收益及業績的分析：

	商業物業控股 千港元	住宅物業控股 千港元	澳門物業控股 千港元	證券投資 千港元	綜合 千港元
截至二零一七年九月三十日止六個月 (未經審核)					
對外收益					
租金收入及酒店營運	132,803	6,696	1,491	-	140,990
銷售持作出售物業	274,222	755,798	-	-	1,030,020
本集團收益	407,025	762,494	1,491	-	1,171,010
利息收入及股息收入	-	-	-	79,382	79,382
分類收益/收入	407,025	762,494	1,491	79,382	1,250,392
應佔聯營公司及合營企業收益					
租金收入及酒店營運	13,663	297	-	-	13,960
銷售持作出售物業	-	454,822	-	-	454,822
	13,663	455,119	-	-	468,782
合併分類收益/收入	420,688	1,217,613	1,491	79,382	1,719,174
業績					
應佔合營企業業績(附註)	7,741	75,908	-	-	83,649
應佔聯營公司業績(附註)	(3,059)	(17)	-	-	(3,076)
分類溢利(虧損)(不包括分佔合營企業及聯營公司的業績)	156,903	63,957	(858)	77,351	297,353
分類溢利(虧損)	161,585	139,848	(858)	77,351	377,926
未分配的其他收入					21,878
其他收益及虧損					23,681
中央行政費用					(58,560)
融資成本					(143,257)
除稅前溢利					221,668

3. 收益及分類資料 (續)

分類收益及業績 (續)

	商業物業控股 千港元	住宅物業控股 千港元	澳門物業控股 千港元	證券投資 千港元	綜合 千港元
截至二零一六年九月三十日止六個月 (未經審核)					
對外收益					
租金收入及酒店營運	112,282	2,575	664	-	115,521
銷售持作出售物業	96,900	88,449	-	-	185,349
本集團收益	209,182	91,024	664	-	300,870
利息收入及股息收入	-	-	-	67,078	67,078
分類收益/收入	209,182	91,024	664	67,078	367,948
應佔聯營公司及合營企業收益					
租金收入及酒店營運	11,740	1,048	-	-	12,788
銷售持作出售物業	-	110,142	-	-	110,142
	11,740	111,190	-	-	122,930
合併分類收益/收入	220,922	202,214	664	67,078	490,878
業績					
應佔合營企業業績(附註)	6,699	(26,102)	-	-	(19,403)
應佔聯營公司業績(附註)	36	(24)	-	-	12
分類溢利(虧損)(不包括應佔合營企業及聯營公司的業績)	198,046	28,730	(2,827)	56,448	280,397
分類溢利(虧損)	204,781	2,604	(2,827)	56,448	261,006
未分配的其他收入					16,017
其他收益及虧損					1,195
中央行政費用					(56,401)
融資成本					(98,729)
除稅前溢利					123,088

附註：應佔聯營公司及合營企業的業績主要指應佔該等實體物業發展及買賣業務的經營溢利。

須呈報分類的會計政策與本集團之會計政策相同。分類溢利(虧損)乃指各分類所賺取的溢利(產生的虧損)、持作買賣投資的利息收入、股息收入、投資的公平值變動、出售附屬公司的收益、應佔合營企業及聯營公司業績以及應收聯營公司款項的減值虧損撥回，惟並未分配若干其他收入(主要為銀行利息收入)以及其他收益及虧損項目(主要為出售若干物業、廠房及設備的收益)、中央行政費用、融資成本及所得稅支出。此乃向主要經營決策者報告的方式，以供分配資源及評估分類表現之用。

3. 收益及分類資料(續)

分類收益及業績(續)

本集團資產及負債按報告及經營分類的分析如下：

	二零一七年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一七年 三月三十一日 千港元 (經審核)
分類資產		
商業物業控股	10,235,996	9,565,686
住宅物業控股	6,553,951	6,887,998
澳門物業控股	193,680	193,663
證券投資	4,116,888	2,508,450
總分類資產	21,100,515	19,155,797
物業、廠房及設備	115,609	154,455
可退回稅項	8,850	10,845
證券經紀所持現金	3,988	30,760
銀行結餘及現金	2,537,205	3,572,022
其他未分配資產	182,629	117,253
綜合資產	23,948,796	23,041,132
分類負債		
商業物業控股	191,181	170,039
住宅物業控股	175,572	1,035,403
澳門物業控股	61,249	61,129
證券投資	13,257	15,404
總分類負債	441,259	1,281,975
有擔保票據	2,767,830	2,767,830
銀行借款	8,109,138	8,021,163
應付稅項	197,863	194,889
其他未分配負債	3,290	5,893
綜合負債	11,519,380	12,271,750

為監察分類表現及在各分類間分配資源：

- 除呈報及經營分類共同使用的若干物業、廠房及設備、可收回稅項、證券經紀所持現金、銀行結餘及現金及資產外，所有資產均已分配予經營分類；及
- 除呈報及經營分類共同承擔的有擔保票據、銀行借款、應付稅項及負債外，所有負債均已分配予各經營分類。

3. 收益及分類資料(續)

地區資料

本集團經營的商業物業控股、住宅物業控股、澳門物業控股及證券投資主要位於香港、中國及澳門。

下表提供本集團收益及非流動資產按地區位置的分析。

來自物業租金及銷售持作出售物業的收益按物業權益所在地分配。

非流動資產按資產所在地分配。

	來自外部客戶的收益 截至九月三十日止六個月		非流動資產(附註) 九月三十日 三月三十一日	
	二零一七年 千港元 (未經審核)	二零一六年 千港元 (未經審核)	二零一七年 千港元 (未經審核)	二零一七年 千港元 (經審核)
香港	1,103,820	269,606	1,189,484	1,322,484
中國	65,699	30,600	600,057	600,057
澳門	1,491	664	36	113
	1,171,010	300,870	1,789,577	1,922,654

附註：非流動資產不包括金融工具。

4. 投資收入及收益(虧損)

	截至九月三十日止六個月	
	二零一七年 千港元 (未經審核)	二零一六年 千港元 (未經審核)
持作買賣投資的利息收入	72,640	66,719
以下項目的股息收入		
–可供出售投資	6,055	314
–持作買賣投資	687	45
持作買賣投資的公平值變動淨額		
–已變現收益(虧損)淨額	1,702	(26,170)
–未變現收益淨額	389	18,214
	81,473	59,122

5. 其他收入

	截至九月三十日止六個月	
	二零一七年 千港元 (未經審核)	二零一六年 千港元 (未經審核)
銀行利息收入	7,936	11,840
貸款利息收入	6,065	1,090
應收合營企業及聯營公司款項的利息收入	26,116	18,902
攤銷財務擔保合約	1,573	1,363
資產管理收入	4,289	2,320
其他	6,304	1,724
	52,283	37,239

6. 其他收益及虧損

	截至九月三十日止六個月	
	二零一七年 千港元 (未經審核)	二零一六年 千港元 (未經審核)
其他收益及虧損包括：		
出售物業、廠房及設備的收益(虧損)	23,681	(3)
出售附屬公司的收益	-	930
匯兌收益淨額	-	268
應收一間聯營公司款項的減值虧損撥回	1,475	-
	25,156	1,195

7. 融資成本

	截至九月三十日止六個月	
	二零一七年 千港元 (未經審核)	二零一六年 千港元 (未經審核)
以下項目的利息：		
銀行借款	83,216	65,422
有擔保票據	74,737	45,306
借款成本總額	157,953	110,728
減：已於合資格資產成本中資本化的金額	(14,696)	(11,999)
	143,257	98,729

已資本化的借款成本為就開發發展中物業融資所產生的利息開支。截至二零一七年九月三十日止六個月，借款成本資本化為合資格資產開支的比率介乎每年1.48%至2.95%（截至二零一六年九月三十日止六個月：2.02%至3.03%）。

8. 所得稅開支(抵免)

	截至九月三十日止六個月	
	二零一七年 千港元 (未經審核)	二零一六年 千港元 (未經審核)
有關支出(抵免)包括：		
香港利得稅		
本期間	6,242	2,101
以往年度超額撥備	(19)	(1,633)
澳門補充稅	6,223	468
本期間	4	1
遞延稅項(附註22)	6,227 (1,829)	469 (691)
	4,398	(222)

香港利得稅乃就兩個期間的估計應課稅溢利按稅率16.5%計算。

根據澳門所得補充稅法，所得補充稅按累進稅率介乎3%至9%（就應課稅溢利低於或相當於300,000澳門幣（「澳門幣」）而言）及12%（就應課稅溢利超過300,000澳門幣而言）徵收。應課稅溢利低於32,000澳門幣豁免繳納稅項。

其他司法權區產生的稅項乃按相關司法權區的現行稅率計算。

9. 期內溢利

	截至九月三十日止六個月	
	二零一七年 千港元 (未經審核)	二零一六年 千港元 (未經審核)
期內溢利已扣除：		
董事酬金：		
袍金	-	-
薪酬及其他福利	11,580	11,254
退休福利計劃供款	303	256
	11,883	11,510
其他員工成本：		
薪酬及其他福利	26,577	21,277
退休福利計劃供款	1,519	1,292
	28,096	22,569
員工成本總額	39,979	34,079
物業、廠房及設備的折舊	9,075	19,694
確認為開支的持作出售物業成本	919,233	73,579
並經計入：		
銀行利息收入	7,936	11,840

10. 股息

	截至九月三十日止六個月	
	二零一七年 千港元 (未經審核)	二零一六年 千港元 (未經審核)
截至二零一七年三月三十一日止年度內確認為分派及於中期期間已派付的末期股息每股1.620港仙(二零一六年: 1.973港仙)	162,601	198,032

董事不建議派付本中期期間的中期股息(二零一六年九月三十日: 無)。

11. 每股盈利

本公司擁有人應佔每股基本盈利乃按下列數據計算:

	截至九月三十日止六個月	
	二零一七年 千港元 (未經審核)	二零一六年 千港元 (未經審核)
盈利 用作計算每股基本盈利的盈利(本公司擁有人應佔期內溢利)	213,994	124,342

	截至九月三十日止六個月	
	二零一七年 股份數目 (未經審核)	二零一六年 股份數目 (未經審核)
股份數目 用作計算每股基本盈利的 加權平均普通股數目(千股)	10,037,090	10,037,090

由於於二零一七年及二零一六年九月三十日概無已發行的潛在普通股，故並無呈列每股攤薄盈利。

12. 物業、廠房及設備

於本中期期間，本集團已出售賬面總值為30,025,000港元（截至二零一六年九月三十日止六個月：3,000港元）的若干物業、廠房及設備，現金所得款項53,706,000港元（截至二零一六年九月三十日止六個月：零），並因此錄得出售收益23,681,000港元（截至二零一六年九月三十日止六個月：虧損3,000港元）。

此外，於本中期期間，本集團已購置252,000港元（截至二零一六年九月三十日止六個月：1,609,000港元）的物業、廠房及設備。

13. 應收（應付）合營企業／聯營公司／附屬公司非控股股東款項

	二零一七年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一七年 三月三十一日 千港元 (經審核)
計入非流動資產的應收合營企業款項 (附註i)	2,393,853	2,804,860
計入流動負債的應付合營企業款項 (附註iii)	11,211	180,528
計入非流動資產的應收聯營公司款項 (附註ii)	941	38,129
計入流動負債的應付附屬公司非控股股東款項 (附註iii)	195,614	163,640

上述應收各方的結餘既未逾期亦無減值，而根據過往資料，並無拖欠款項記錄。

13. 應收（應付）合營企業／聯營公司／附屬公司非控股股東款項（續）

附註：

- (i) 計入應收合營企業款項的本金額557,689,000港元（二零一七年三月三十一日：670,469,000港元）為無抵押，每年按香港最優惠利率加1厘至3厘（二零一七年三月三十一日：1厘至3厘）計息，並須於一年後償還。餘額中本金額2,546,292,000港元（二零一七年三月三十一日：2,912,162,000港元）為無抵押、免息及無固定還款期。董事認為，該等款項乃於合營企業之投資淨額的一部分。於報告期末，該筆免息部分金額的賬面值1,936,655,000港元（二零一七年三月三十一日：2,213,963,000港元）乃基於未來現金流量按實際利率5.7厘（二零一七年三月三十一日：5.7厘）折現的現值而釐定。預期該等款項將於五年內支付。就應收合營企業免息款項所推算的利息而作出的相應調整乃於合營企業的權益確認。所有款項預計將不會於一年內償還，因此分類為非流動。

此外，應收合營企業款項中已計入應佔合營企業虧損272,456,000港元（二零一七年三月三十一日：234,564,000港元），乃指超過投資成本的應佔虧損（以本集團的法律或推定責任為限）及應收合營企業款項的應計利息180,243,000港元（二零一七年三月三十一日：159,270,000港元）。

- (ii) 該等款項乃無抵押、免息，且需按要求償還。於報告期末，該筆免息部分金額的賬面值1,024,000港元（二零一七年三月三十一日：49,958,000港元）乃基於未來現金流量按每年實際利率5.7厘（二零一七年三月三十一日：5.7厘）折現的現值釐定，預期該等款項將於五年內支付。本公司董事認為，於報告期末該等款項乃於有關聯營公司之投資淨額的一部分。因此，該等款項分類為非流動。
- (iii) 該等款項乃無抵押、免息，且需按要求償還。

14. 貿易及其他應收款項

貿易應收款項主要包括應收租金及銷售物業的應收款項。應收租金根據租賃協議的條款發出賬單及收款。本集團向其租戶提供0至60天的平均信貸期。就物業銷售而言，金額將按物業買賣協議的條款結付。貿易應收款項於報告期末的賬齡分析（按應收租金的繳款通知日期及銷售物業的應收款項的協議日期呈列，兩者與收益確認日期相若）如下：

	二零一七年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一七年 三月三十一日 千港元 (經審核)
貿易應收款項：		
0至30天	8,475	7,644
31至90天	502	1,115
	8,977	8,759
應收貸款－一年內到期	78,486	266,140
預付款項及按金	36,559	61,731
其他應收款項	42,593	35,597
	166,615	372,227

對於根據貸款協議須自提取日期起計一年後償還的應收貸款而言，本集團保留酌情權利，可於貸款到期前向借方要求悉數還款。因此，應收貸款呈列為流動資產。

15. 持作出售物業

期內，本集團動用1,052,890,000港元（截至二零一六年九月三十日止六個月：1,631,161,000港元）收購持作出售物業及動用755,406,000港元收購發展中物業（截至二零一六年九月三十日止六個月：50,171,000港元）。

16. 持作買賣投資

持作買賣投資（按公平值）包括：

	二零一七年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一七年 三月三十一日 千港元 (經審核)
上市股本證券 (附註i)	86,902	57,207
非上市互惠基金 (附註ii)	16,955	17,794
	103,857	75,001
上市債務證券 (附註iii)	3,577,341	2,223,773
非上市債務證券 (附註iv)	195,750	-
	3,876,948	2,298,774
合計及報告為：		
已上市		
香港	1,250,208	481,041
其他地區	2,414,035	1,799,939
非上市	212,705	17,794
	3,876,948	2,298,774

附註：

- (i) 各相關證券的公平值乃根據相同資產於活躍市場的報價而計算。
- (ii) 非上市互惠基金代表由金融機構管理的投資基金單位。基金的相關資產包括由亞洲的政府、中央銀行、銀行及企業實體發行的非上市債券。

本集團有權按投資基金經理定期提供的贖回價贖回該等投資單位。投資基金的公平值乃基於投資基金經理參照基金的相關資產的公平值而提供的贖回價計算。
- (iii) 於二零一七年九月三十日，上市債務證券指以年利率1.55厘至10.625厘（二零一七年三月三十一日：1.05厘至12厘）不等計息的固定利率債券。上市債務證券的到期日為二零一七年十月十二日至永久（二零一七年三月三十一日：二零一七年五月四日至永久）。公平值按市場上可得的市場買盤報價而釐定。
- (iv) 於二零一七年九月三十日，非上市債務證券指投資25,000,000美元（相當於約195,750,000港元）於一家聯交所上市公司的全資附屬公司所發行本金額為516,000,000美元於二零一八年到期的5.00厘優先有抵押票據。公平值根據於場外市場的報價釐定。

16. 持作買賣投資 (續)

於二零一七年九月三十日及二零一七年三月三十一日於損益賬按公平值計算的金融資產之上市債務證券，以及彼等於截至二零一七年及二零一六年九月三十日止六個月的相應未變現收益(虧損)及利息收入的概要如下：

	於二零一七年九月三十日				於二零一七年三月三十一日			
	由中國房地產公司發行 千港元 (未經審核)	由金融機構發行 千港元 (未經審核)	其他 千港元 (未經審核)	總計 千港元 (未經審核)	由中國房地產公司發行 千港元 (經審核)	由金融機構發行 千港元 (經審核)	其他 千港元 (經審核)	總計 千港元 (經審核)
市值	2,329,465	993,198	254,678	3,577,341	1,706,319	383,681	133,773	2,223,773
票息率	3.85% 至 9.75%	1.55% 至 1.68%	2.75% 至 10.625%	1.55% 至 10.625%	3.875% 至 12%	1.05% 至 1.5%	2.75% 至 10.625%	1.05% 至 12%
到期日	二零一七年十一月至永久	二零一七年十月至二零一七年十二月	二零一八年六月至永久	二零一七年十月至永久	二零一七年八月至二零一四年三月	二零一七年五月至二零一七年九月	二零一七年五月至永久	二零一七年五月至永久
評級	NR 至 BBB+	A2 至 A1	NR 至 BBB+	NR 至 A1	NR 至 BBB+	BBB 至 A1	NR 至 BBB+	NR 至 A1
	截至二零一七年九月三十日止六個月				截至二零一六年九月三十日止六個月			
	由中國房地產公司發行 千港元 (未經審核)	由金融機構發行 千港元 (未經審核)	其他 千港元 (未經審核)	總計 千港元 (未經審核)	由中國房地產公司發行 千港元 (未經審核)	由金融機構發行 千港元 (未經審核)	其他 千港元 (未經審核)	總計 千港元 (未經審核)
於損益計入(扣除)：								
利息收入	64,058	3,170	5,412	72,640	61,634	-	5,085	66,719
未變現(虧損)收益	(7,778)	12	4,763	(3,003)	12,245	-	(4,985)	7,260

16. 持作買賣投資(續)

於二零一七年九月三十日及二零一七年三月三十一日持有的五大上市債務證券如下：

	於二零一七年 九月三十日市值 千港元 (未經審核)	佔上市 債務證券 組合的百分比 (未經審核)	截至二零一七年	
			九月三十日 止六個月 利息收入 千港元 (未經審核)	九月三十日 止六個月 未變現 收益(虧損) 千港元 (未經審核)
中國農業銀行 香港分行發行二零一七年十二月到期的 1.6厘票據	390,000	10.9%	17	-
中國銀行(香港)有限公司 發行二零一七年十一月到期的1.6厘票據	312,000	8.7%	818	-
佳兆業集團控股有限公司發行 二零二四年六月到期的9.375厘票據	220,671	6.2%	228	2,162
雅居樂地產控股有限公司 發行二零二零年五月到期的9厘票據	172,362	4.8%	4,115	(1,747)
碧桂園控股有限公司 發行二零二零年三月到期的7.5厘票據	158,109	4.4%	5,616	(1,684)

	於二零一七年 三月三十一日市值 千港元 (經審核)	佔上市 債務證券 組合的百分比 (經審核)	截至二零一六年	
			九月三十日 止六個月 利息收入 千港元 (未經審核)	九月三十日 止六個月 未變現 收益(虧損) 千港元 (未經審核)
綠地香港控股有限公司 發行二零一七年八月到期4.375厘票據	179,817	8.1%	3,231	(86)
碧桂園控股有限公司 發行二零二零年三月到期的7.5厘票據	159,793	7.2%	5,310	4,686
中國銀行(新加坡) 發行二零一七年六月到期的1.35厘票據	155,934	7.0%	-	-
中國恒大集團有限公司 發行二零二四年三月到期的9.5厘票據	110,146	5.0%	-	-
中國恒大集團有限公司 發行二零一八年十月到期的8.75厘票據	80,980	3.6%	3,411	1,264

若干上市債務證券已被抵押作為本集團所獲一般銀行信貸的擔保。詳情載於附註28。

17. 其他應付款項及應計費用

	二零一七年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一七年 三月三十一日 千港元 (經審核)
已收租金及相關按金	97,040	93,571
就銷售物業而預收的款項	-	690,000
其他應付稅項	2,598	4,287
向合營企業提供財務擔保合約的遞延收入	4,855	6,458
應計工程成本	54,766	47,215
應計顧問費用	3,291	12,208
應計費用及其他應付款項	73,832	86,790
	236,382	940,529

18. 銀行借款

期內，本集團獲取銀行借款約3,250,282,000港元（截至二零一六年九月三十日止六個月：435,282,000港元）及償還銀行借款約3,432,596,000港元（截至二零一六年九月三十日止六個月：467,549,000港元）。於二零一七年九月三十日及二零一七年三月三十一日的銀行借款按浮動利率計息，其中借款7,321,764,000港元（二零一七年三月三十一日：7,260,857,000港元）的年利率為香港銀行同業拆息（「香港銀行同業拆息」）加0.5厘至2.15厘（二零一七年三月三十一日：香港銀行同業拆息加0.5厘至2.85厘）及借款787,374,000港元（二零一七年三月三十一日：760,306,000港元）的年利率為經公佈的中國人民銀行貸款基準利率減一個固定息差。於二零一七年九月三十日，實際年利率介乎0.9厘至4.9厘（截至二零一六年九月三十日止六個月：介乎0.9厘至4.9厘）。

銀行借款乃以本集團的物業、廠房及設備、持作出售物業以及持作買賣投資作抵押。所抵押資產的賬面值載於附註28。

19. 永續資本證券

於二零一七年九月二十日，本公司的全資附屬公司Estate Sky Limited（「ESL」）發行本金總額為200,000,000美元（相當於約1,560,000,000港元）的高級永續資本證券（「高級永續資本證券」），其中，本公司為擔保人。經扣除發行成本後，發行高級永續資本證券所得款項約為197,000,000美元（相當於約1,538,928,000港元）。

19. 永續資本證券 (續)

首五個年度直至二零二二年九月二十日的分派率為每年5.75%，於各年的三月二十日及九月二十日每半年分派一次（「分派付款日」）。ESL可全權酌情延遲支付任何利息，且就延遲分派及欠付分派的次數並無任何限制。延遲利息為按利息延遲期間當前分派率計算的利息。

高級永續資本證券並無固定到期日，可由ESL選擇於二零二二年九月二十日或此後任何分派付款日按其本金連同任何應計、未付或延遲派息付款贖回。

於二零二二年九月二十日後，分派率將每五年按下列各項之和以年度百分比重設：(i) 五年期美國國庫券基準利率（按相等於可比較國庫債券發行到期半年等額收益的年利率計算）；(ii) 4.005%的初步利差；及(iii) 3%的遞升利率。

根據該等高級永續資本證券的條款及條件，除非發生強制分派付款事件，否則ESL並無合約義務償還其本金或支付任何分派及延遲利息。詳情載於本公司日期為二零一七年九月十三日及十四日於聯交所刊發的公告，以及日期為二零一七年九月二十一日於新加坡證券交易所刊發的公告。因此，高級永續資本證券分類至權益，隨後分派付款入賬為向本公司擁有人的權益分派。

截至二零一七年九月三十日止期間，基於適用分派率，高級永續資本證券持有人應佔溢利約為2,741,000港元。

20. 股本

	股份數目	金額 千港元
每股面值0.8港仙的普通股		
法定：		
於二零一六年四月一日、二零一六年九月三十日、 二零一七年三月三十一日及 二零一七年九月三十日	22,500,000,000	180,000
已發行及繳足：		
於二零一六年四月一日、二零一六年九月三十日、 二零一七年三月三十一日及 二零一七年九月三十日	10,037,089,676	80,296

21. 有擔保票據

於二零一三年一月九日，ESL發行有擔保票據，其中本公司為擔保人。於二零一七年九月三十日，尚未償還本金總額為104,850,000美元（相當於約817,830,000港元），按年利率6.5厘計息及每半年期末支付利息一次。該等有擔保票據將於二零一八年一月十六日到期時償還。

於二零一六年八月八日，ESL進一步發行有擔保票據，其中本公司為擔保人，本金總額為250,000,000美元（相當於約1,950,000,000港元），按年利率4.875厘計息及每半年期末支付利息一次。該等有擔保票據將於二零二一年八月八日到期。

22. 遞延稅項

本期間及上一年度已確認的主要遞延稅項負債（資產）以及相關變動如下：

	加速稅項折舊 千港元	稅項虧損 千港元	總計 千港元
於二零一六年四月一日（經審核）	7,409	(1,913)	5,496
本期間於簡明綜合損益表計入	(972)	(1,353)	(2,325)
於二零一七年三月三十一日 （經審核）	6,437	(3,266)	3,171
本期間於簡明綜合損益表計入	(1,127)	(702)	(1,829)
於二零一七年九月三十日 （未經審核）	5,310	(3,968)	1,342

本集團並無於簡明綜合財務報表中就中國內地附屬公司所賺得的未分派保留溢利應佔暫時差異確認遞延稅項，原因為董事認為本集團可控制暫時差異撥回的時間，以及該等暫時差異不會於可見未來撥回。

就財務報告而言，遞延稅項結餘分析如下：

	於二零一七年 九月三十日 千港元 （未經審核）	於二零一七年 三月三十一日 千港元 （經審核）
遞延稅項資產	(3,968)	(3,266)
遞延稅項負債	5,310	6,437
	1,342	3,171

23. 金融工具的公平值計量

按經常性基準以公平值計量的本集團金融資產及金融負債的公平值

本集團部分金融資產於各報告期末乃按公平值計量。下表列示的資料，闡述如何釐定該等金融資產的公平值（尤其是所使用的估值方法及輸入數據），以及以公平值計量中輸入數據的可觀察程度為依據，對公平值計量方式劃分的公平值層級（級別一至三）。

- 級別一公平值計量由相同資產或負債在活躍市場的報價（未經調整）得出；
- 級別二公平值計量由級別一所載報價以外的可觀察資產或負債數據直接（即價格）或間接（即源自價格）得出；及
- 級別三公平值計量由包括並非以可觀察市場數據（不可觀察輸入數據）為基準的資產或負債數據的估值技術得出。

金融資產	於以下日期的公平值		公平值層級	估值方法及主要輸入數據	重大不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據與公平值的關係
	二零一七年九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一七年三月三十一日 千港元 (經審核)				
於簡明綜合財務狀況表內分類為持作買賣投資的金融資產	上市股本證券： — 香港： 86,902	上市股本證券： — 香港： 57,207	級別一	在活躍市場中的買入報價	不適用	不適用
	上市債務證券： — 香港： 1,163,306	上市債務證券： — 香港： 423,834	級別一	在活躍市場中的買入報價	不適用	不適用
	— 其他地區： 2,414,035	— 其他地區： 1,799,939				
	非上市互惠基金 16,955	非上市互惠基金 17,794	級別二	應估基金的資產淨值，參照相關投資組合的公平值及有關開支的調整而釐定	不適用	不適用
非上市債務證券 195,750	非上市債務證券 零	級別二	於場外市場的報價	不適用	不適用	

於當前及之前期間，級別一及級別二之間計量並無轉撥。

23. 金融工具的公平值計量 (續)

除下表所詳述者外，本公司董事認為於簡明綜合財務報表中按攤銷成本列賬的其他金融資產及金融負債的賬面值與其公平值相若：

	二零一七年九月三十日		二零一七年三月三十一日	
	賬面值 千港元 (未經審核)	公平值 千港元 (未經審核)	賬面值 千港元 (經審核)	公平值 千港元 (經審核)
金融負債				
有擔保票據	2,767,830	2,816,330	2,767,830	2,833,900

24. 通過收購附屬公司購入資產

(a) 收購家卿置業有限公司

截至二零一七年九月三十日止六個月，本集團完成透過一間全資附屬公司以現金代價383,619,000港元收購家卿置業有限公司的全部股權(「家卿收購事項」)。由於家卿收購事項不符合業務合併的定義，故該交易乃按購入資產入賬。所購入資產及所承擔負債並不構成業務。有關交易作為本集團於日常的物業業務過程中收購持作出售物業入賬。

家卿收購事項中所購入的淨資產如下：

	千港元
持作出售物業	385,185
其他應收款項	108
其他應付款項	(1,674)
	383,619
按下列方式支付總代價：	
已付現金	383,619
收購產生的現金流出淨額：	
已付現金代價	(383,619)

24. 通過收購附屬公司購入資產(續)

(b) 收購勝年有限公司

截至二零一七年九月三十日止六個月，本集團完成透過一間全資附屬公司以現金代價381,369,000港元收購勝年有限公司及其附屬公司的91%股權(「勝年收購事項」)。由於勝年收購事項不符合業務合併的定義，故該交易乃按購入資產入賬。所購入資產及所承擔負債並不構成業務。有關交易作為本集團於日常的物業業務過程中收購發展中物業入賬。

勝年收購事項中所購入的淨資產如下：

	千港元
發展中物業	644,162
其他應收款項	54
銀行結餘及現金	9,061
其他應付款項	(25)
股東貸款	(301,025)
銀行借款	(235,000)
	117,227
轉讓股東貸款總額的91% (附註)	273,933
	391,160
按下列方式支付總代價：	
已付現金	381,369
加：非控股權益(勝年有限公司的9%)	9,791
已確認淨資產	391,160
收購產生的現金流出淨額：	
已付現金代價	(391,160)
銀行結餘及現金	9,061
	(382,099)

附註：作為收購安排的一部分，本集團所付代價包括轉讓股東貸款予勝年有限公司的代價273,933,000港元(佔股東貸款總額301,025,000港元的91%)。

25. 通過出售附屬公司出售資產

出售Golden Well Ventures Limited、駿舒有限公司、俊暉集團有限公司、永前控股有限公司、智輝創投有限公司、Glad & Nice Limited及Ever Novel Limited（「被出售附屬公司」）

截至二零一七年九月三十日止六個月，本集團出售其於被出售附屬公司的全部權益，總現金代價為1,018,556,000港元。由於若干被出售附屬公司主要從事持有物業作出售業務，而持作出售物業代表其單一主要資產，故本集團主要出售，而買家主要購買持作出售物業。因此，本集團已於簡明綜合損益表中將有關被出售附屬公司的出售列為相關持作出售物業的出售。分配予銷售持作出售物業的代價964,950,000港元被視為本集團銷售持作出售物業的收益。

於出售日期，被出售附屬公司應佔的資產及負債金額如下：

	千港元
出售淨資產：	
物業、廠房及設備	29,916
持作出售物業	881,750
其他應收款項	339
銀行結餘及現金	15
其他應付款項	(418)
	911,602
出售附屬公司的交易成本	18,493
出售收益	88,461
按下列方式支付總代價：	
已收現金	1,018,556
出售產生的現金流入淨額：	
已收現金代價	1,018,556
銀行結餘及現金	(15)
	1,018,541

上述出售收益88,461,000港元，包括出售物業、廠房及設備應佔的收益23,581,000港元，已計入本期間於損益確認為其他收益及虧損。

26. 或然負債

	二零一七年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一七年 三月三十一日 千港元 (經審核)
本集團就授予下列各方的銀行信貸作出的擔保：		
合營企業	4,680,494	4,760,047
一間聯營公司	282,854	282,854
	4,963,348	5,042,901
及由下列各方動用：		
合營企業	3,576,609	3,519,573
一間聯營公司	165,944	165,684
	3,742,553	3,685,257

董事評估合營企業及聯營公司於報告期末的違約風險，並認為有關風險並不重大，且對手方應不會申索任何已擔保金額。其他應付款項及應計費用內包括向合營企業提供的財務擔保合約所涉及及遞延收入4,855,000港元（二零一七年三月三十一日：6,458,000港元）。

27. 購股權計劃

本公司為本集團的合資格參與者設立購股權計劃。

截至二零一七年及二零一六年九月三十日止六個月，期初及期末或期間均無已發行的購股權。

28. 資產抵押

於報告期末，本集團已將下列資產抵押，作為本集團所獲銀行信貸的擔保：

	二零一七年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一七年 三月三十一日 千港元 (經審核)
物業、廠房及設備	98,270	131,853
持作出售物業	11,633,261	10,676,750
持作買賣投資	230,100	336,983
	11,961,631	11,145,586

29. 有關連人士的披露資料

(a) 期內，本集團與有關連人士進行下列交易：

		截至九月三十日止六個月	
		二零一七年 千港元 (未經審核)	二零一六年 千港元 (未經審核)
合營企業	銷售持作出售物業	-	21,507
合營企業	資產管理收入	4,288	1,200
合營企業	利息收入	26,116	18,902

(b) 應付附屬公司非控股股東款項為無抵押、免息，且需按要求償還。應收（應付）合營企業及聯營公司款項的詳情載於簡明綜合財務狀況表及附註13。

(c) 董事及主要管理層其他成員於期內的薪酬如下：

		截至九月三十日止六個月	
		二零一七年 千港元 (未經審核)	二零一六年 千港元 (未經審核)
	短期福利	12,870	12,502
	退休福利	367	319
		13,237	12,821

董事及主要行政人員的薪酬乃由薪酬委員會參考個人表現及市場趨勢後決定。

30. 資本承擔

	二零一七年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一七年 三月三十一日 千港元 (經審核)
有關收購持作出售物業的資本承擔已訂約 但未於綜合財務報表撥備	427,759	347,400



簡明綜合財務報表的審閱報告

致資本策略地產有限公司董事會
(於百慕達註冊成立的有限公司)

緒言

本核數師已審閱資本策略地產有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)列載於第2頁至第34頁的簡明綜合財務報表,該財務報表包括截至二零一七年九月三十日的簡明綜合財務狀況表及截至該日止六個月期間的相關簡明綜合損益表、其他全面收益表、權益變動表及現金流量表,以及若干解釋附註。香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定,有關中期財務資料的報告須按照其相關規定及由香港會計師公會頒佈的香港會計準則第34號「中期財務報告」(「香港會計準則第34號」)編製。貴公司董事的責任是根據香港會計準則第34號編製及列報此等簡明綜合財務報表。本核數師的責任為根據審閱結果,對此等簡明綜合財務報表作出結論,並按照雙方所協定的委聘書條款僅向整體董事會報告,除此以外,本報告概不可用作其他用途。本核數師概不就本報告的內容而對任何其他人士負責或承擔責任。

審閱範圍

本核數師已按照香港會計師公會頒佈的香港審閱項目準則第2410號「由實體的獨立核數師執行的中期財務資料審閱」進行審閱工作。審閱此等簡明綜合財務報表主要包括向負責財務及會計事務的人員作出查詢,以及進行分析性及其他審閱程序。由於審閱的範圍遠較根據香港審計準則進行審核的範圍為小,故本核數師不保證可知悉所有在審核中可能發現的重大事項。因此,本核數師不會發表審核意見。

結論

根據本核數師的審閱結果,本核數師並無發現任何事項而令本核數師相信簡明綜合財務報表在任何重大方面未有根據香港會計準則第34號編製。

德勤•關黃陳方會計師行
執業會計師
香港

二零一七年十一月二十九日

管理層討論及分析

中期股息

董事不建議派付截至二零一七年九月三十日止六個月的任何中期股息（二零一六年：無）。

業績回顧

本集團於截至二零一七年九月三十日止六個月錄得的總收益約為1,171,000,000港元（截至二零一六年九月三十日止六個月：300,900,000港元），主要來自銷售物業收入約1,030,000,000港元及租金收入約141,000,000港元。收益增加主要由於期內物業銷售額增加所致。

截至二零一七年九月三十日止六個月，本集團錄得本公司擁有人應佔綜合溢利約214,000,000港元（截至二零一六年九月三十日止六個月：124,300,000港元），增加約72.2%。

流動資金及財務資源

本集團維持穩健的流動資金水平，包括約2,541,200,000港元（二零一七年三月三十一日：3,602,800,000港元）的銀行結餘及現金。本集團一般以內部資源及主要往來銀行提供的銀行信貸應付營運所需。

於二零一七年九月三十日，本集團的對外借款總額（包括銀行借款及有擔保票據）約為10,877,000,000港元（二零一七年三月三十一日：10,789,000,000港元），而本集團的總負債佔總資產比率則為45.4%（二零一七年三月三十一日：46.8%）（按本集團對外借款總額佔資產總值的百分比計量）。

於二零一七年九月二十日，本集團的全資附屬公司Estate Sky Limited發行金額為200,000,000美元的5.75%高級永續資本證券，其主要特徵如下：

- 無固定到期日且本公司有權於二零二二年九月二十日贖回；及
- 於二零二二年九月二十日後，分派率將每五年按下列各項之和以年度百分比重設：(i) 五年期美國國庫券基準利率；(ii) 4.005%的初步利差；及(iii) 3%的遞升利率。

高級永續資本證券已於本集團截至二零一七年九月三十日止期間的簡明綜合財務報表中入賬列為權益，並提高本集團的資本基礎。

全部銀行借款均以港元、人民幣、美元及澳元為單位，以浮動利率基準根據銀行最優惠借貸利率或短期銀行同業拆息計算利息。借款還款期（包括毋須於一年內償還惟貸款協議載有須按要求償還條款的借款約214,500,000港元納入須於一年內償還的借款）一般約為五至二十年，其中約1,756,000,000港元須於一年內償還、6,224,300,000港元須於一至五年內償還，以及128,800,000港元須於五年後償還。

由於本集團的資產及負債主要以港元、人民幣及美元為單位，故外幣匯率波動對本集團的表現、業績及營運並無重大影響。然而，本集團將密切監察外匯風險承擔狀況。

截至二零一七年九月三十日止六個月的合約銷售摘要

本集團商業及住宅分部的主要合約銷售摘要概述如下，僅供參考。

		截至 二零一七年 九月三十日 已簽訂合約 及承諾但 尚未確認之 物業銷售金額	截至 二零一七年 九月三十日 止六個月 物業銷售金額
	%	千港元 (未經審核)	千港元 (未經審核)
集團層面			
香港住宅物業		755,798	1,064,789
香港商用物業		274,222	165,419
小計		1,030,020	1,230,208
合營企業及聯營公司			
中國住宅物業	50%	272,855	218,508
香港住宅物業	50%	181,967	-
香港商用物業	40%-50%	-	1,124,400
小計		454,822	1,342,908
總計		1,484,842	2,573,116
減：非控股權益		(5,264)	(14,384)
本集團應佔合約銷售金額		1,479,578	2,558,732

業務回顧及前景

本集團業務於本中期財政期間創下多項記錄，踏上全新里程碑，我們對此激動萬分。

於二零一七年九月，本集團成功發行200,000,000美元5.75%票息率的高級永續資本證券，是近年來首次由香港中型房地產公司發行的未經評級永續資本證券。此標誌著本集團透過傳統權益及債務資本融資以外的渠道進行重大準權益融資的能力到達新里程碑，並可通過擴寬投資者基礎來大幅提升本集團的企業形象及知名度。

此外，本集團尚家生活品牌的首個大眾市場住宅項目—屯門「城•點」預售大獲成功，全部204個單位在預售環節售罄，亦標誌著尚家生活正式成為一間提供優質及大眾市場住宅項目的全方位住宅發展公司。該屯門住宅項目超額認購踴躍，逾每平方呎15,000港元，售價創歷史新高，進一步鞏固尚家生活作為香港新近住宅發展品牌的重要性增長，並為本集團日後的主要利潤來源。

此外，本集團透過與永泰地產有限公司合作，成功贏得市區重建局（「市建局」）結志街／嘉咸街項目地盤C招標項目發展權，這是本集團首個取得的市建局招標項目。該項目位於繁華的中環金融中心核心地段，將發展成為包含甲級寫字樓、酒店及零售店舖的綜合商業項目，樓面面積達40,275平方米。

下文載列本集團商業及住宅分部的主要發展項目詳情。

商用物業

於中期期間，本集團透過合營企業進行的重大出售事項包括訂約銷售位於灣仔道232號的地盤，代價約1,180,000,000港元，及訂約銷售企業廣場三期其中五層，代價約1,340,000,000港元，該等樓層目前租賃予思捷環球控股作為其公司總部。預期灣仔道232號及企業廣場三期出售事項將分別於二零一七年十月及二零一八年三月完成。

其他出售事項包括出售美國銀行中心1006室，代價約52,000,000港元，出售彌敦道金鑽璽餘下一層，代價33,000,000港元，以及出售北角海景大廈一層及一個泊車位，代價約104,500,000港元。

最後，於中期期間，本集團出售或訂約出售於今年早前收購的中晶商業大廈其中合共六層辦公樓層。於中期期間後，本集團再就中晶商業大廈另外七層辦公樓層訂立銷售合約，於共十八層辦公樓層中已售出了十三層。大堂及入口整修工程進展順利，預期未來餘下樓層及商舖將陸續平穩而快速售出。

此外，本集團亦完成收購尖沙咀亞士厘道21A號餘下兩個單位。成功整合亞士厘道21至27號的所有權益，地盤合計佔地面積約8,100平方呎，令本集團有望在尖沙咀中心重新開發一幢全新高檔商業樓宇，於未來服務高端零售、餐飲及酒店客戶。

經營業務方面，位於九龍灣企業廣場三期對面的辦公室項目地盤的興建進展順利，該項目乃與億京發展及信和置業合作開發。鑒於近期南豐通過政府招標競得啟德鄰近地區商業辦公項目地盤，競價約31,600,000,000港元（或約每平方呎12,800港元），創出歷史成交價。故此，該項目於未來將為我們帶來可觀利潤。

此外，我們兩個中環商業重建地盤工程進展良好，該地盤位於中環黃金地段自動扶梯旁。而目前仍在興建中的些利街2至4號項目進度亦理想，預計近期將展開預售。位於閣麟街46及48號的項目已完成拆除原有建築物，該項目乃位於中環核心商業／娛樂區，該項目將重建為新地標商業樓宇，建築面積超過30,000平方呎。

該等即將建成的新銳商業發展項目組成強勢的發展組合，本集團對未來數年商業部份的盈利前景感到樂觀。

尚家生活－住宅物業發展

在出售業務方面及如上文詳述，本集團已於二零一七年九月及十月在屯門啟發徑8號「城•點」的預售中取得標誌性的成功，共預售出全部204個單位，售價創下屯門地區歷史新高。這有助進一步推動尚家生活品牌進入大眾住宅市場，滿足大眾住宅市場對高檔住宅產品的需求。

自二零一七年四月以來，位於麗坪路39-77號的「九肚山峰」別墅項目的另外三座別墅單位已訂約出售，於本中期期末共計售出七座別墅單位。隨著新九肚山地區逐步發展成為一個新的尊尚優裕生活區，本集團預計市場對餘下別墅單位的需求暢旺，並將於近期售出。本集團亦已售出位於渣甸山軒德菴道的一座別墅單位，並錄得可觀利潤。

位於銅鑼灣yoo Residence項目的餘下頂樓單位，其飽覽維多利亞港全景觀，連同兩個地下商舖及五個泊車位均已售出。以高昂價格售出該等餘下單位，有助肯定尚家生活在香港高檔住宅市場的地位。

上海「英庭名墅」項目的餘下44座別墅單位及96個公寓單位正等候有關定價方案的相關政府批文，我們對於近期能夠以合適售價順利售出該等單位感到樂觀。

收購物業方面，本集團已於二零一七年五月正式透過一間合營企業首度進軍北京市場，以約人民幣1,760,000,000元或每平方米人民幣62,000元的價格收購位於金寶街90及92號一個豪華住宅項目－「北京勵駿華庭」。該項目位處北京最繁華的地段之一，毗鄰富豪酒店及香港馬會會所。有關計劃是將現有建築物，包括外觀、接待廳及住宅單位的內櫥翻新至定制的現代設計，以把握該個位處優越地段之項目獲得重大升值的機遇。

此外，經營業務方面，山頂道8-12號的翻新項目進度良好，屋苑整修工程正順利進行。透過與首屈一指的國際建築師樓PDP London攜手合作，整個屋苑將加以改造，無論外貌、內部共用範圍及風景均會達致完全煥然一新的印象。此外，各單位內將加入更富當代潮流氣息的格調設計和傢具，以配合該個既高聳又逸靜安寧的項目，並可俯瞰180度的維港怡人景觀。我們相信於翻新工程完成後，該個項目將可釋放出其超卓的價值，價格將可媲美「傲璇」或Mount Nicholson。

位於渣甸山白建時道47及49號的項目建築工程進展順利，正進行平頂工作，後續將進行室內設計和裝潢工作。樓宇短期內將進行預售，預計於二零一八年底落成後，可進一步實現可觀定價。此獨特豪華住宅樓宇位於富豪聚集的社區，預計將在香港以高昂定價出售，並因其超高淨值而需求暢旺。

憑藉該等蓄勢待發的新銳項目及預料將帶來的流動資金，以及中國內地及香港兩地的投資者和用家對優質高檔住宅物業的需求，集團銳意繼續將尚家生活打造為市場推崇的傑出和別樹一幟的個人化豪宅發展商。

證券投資

於二零一七年九月三十日，本集團持有可供出售投資及持作買賣投資約4,069,000,000港元（二零一七年三月三十一日：2,490,300,000港元）。該投資組合中87.9%為上市債務證券、2.1%為上市股本證券及10%為非上市基金和證券。彼等以不同貨幣計值，其中95.2%為美元、2.3%為港元及2.5%為澳元。

該組合的增長主要源自進一步投資1,576,600,000港元以及按市場估值的淨收益2,100,000港元，包括債務證券虧損2,300,000港元及股本證券（香港上市）收益4,400,000港元。

於回顧期內，利息收入及證券投資的股息收入增加至79,400,000港元（二零一六年九月三十日：67,100,000港元）。

於二零一七年九月三十日，其中約值230,100,000港元（二零一七年三月三十一日：337,000,000港元）的該等上市債務證券已就本集團獲授的一般銀行信貸而予以抵押。

企業活動

本集團於二零一七年九月透過頂級銀行包括星辰銀行有限公司、香港上海滙豐銀行有限公司、J.P. Morgan Securities plc、UBS AG香港分行、尚乘資產管理有限公司、招商證券(香港)有限公司、工銀國際證券有限公司及中國泛海證券有限公司完成一項新的高級永續資本證券發行，藉此以票息率5.75%籌措200,000,000美元。繼二零一六年發行的五年票據取得重大成功後，本次發行深受機構及私人投資者歡迎，且有利於拓寬本集團日後的籌資渠道。

展望

中國第十九次全國代表大會的成功召開，標誌著中國在中國領導人的堅強領導下，進入穩健發展及進步的新時代，同時鞏固了中國發展成為公認的世界強國的路線。中國強勁的流動資金及經濟實力將繼續惠及香港的經濟發展，助推高檔房地產需求。美國及歐洲的經濟數據有力表明全球經濟亦正堅定地走向穩定發展。有香港、上海以及北京等大城市的主要商業及住宅房地產優質組合加持，相信本集團定能從穩健的全球市場中獲益。

然而，朝鮮半島事件持續發酵、英國脫歐事件的後續發展對歐盟和英國的影響，以及美國總統特朗普相對難以預測的政策仍存在不明朗因素，其影響會波及全球。這些因素可能影響中國和香港經濟，因而也會對本集團的未來部署造成影響。儘管面對這些潛在的宏觀挑戰，但我們相信，憑藉穩健的資產負債表及穩定的銷售渠道，本集團能承受來年的任何市場波動，並繼續邁進成為佔有領先地位的香港中型房地產上市企業。

僱員

本集團的僱員報酬乃按現行市場條款及個人表現而釐定，而薪酬待遇及政策會定期檢討。除薪金外，經評估本集團及個別僱員的表現後，本集團可向僱員發放酌情花紅。

其他資料

董事的權益

董事於本公司及其相聯法團的權益及淡倉

於二零一七年九月三十日，本公司董事及主要行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）的股份、相關股份或債權證擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）的權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例的該等條文彼等被當作或視為擁有的權益及淡倉），或根據證券及期貨條例第352條的規定須記入該條例所述的本公司登記冊的權益及淡倉，或根據證券及期貨條例第XV部或聯交所證券上市規則（「上市規則」）所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的權益及淡倉：

於股份的好倉：

董事姓名	權益性質	本公司/ 相聯法團名稱	所持股份數目 (附註1)	股權總額的概 約百分比 (%)
鍾楚義（「鍾先生」）（附註2）	實益擁有人	本公司	4,808,282,062 (L)	47.91
	控制法團權益	本公司	4,805,237,062 (L)	47.87
簡士民	實益擁有人	本公司	23,790,500 (L)	0.24

附註：

- 「L」代表有關人士於有關證券的好倉。
- 鍾先生為本公司4,808,282,062股股份（即鍾先生個人權益3,045,000股及Earnest Equity Limited（「Earnest Equity」）持有的法團權益4,805,237,062股股份的總數）的實益擁有人。Earnest Equity為Digisino Assets Limited（「Digisino」）的全資附屬公司。Digisino的全部已發行股本由鍾先生持有，故此Digisino及Earnest Equity皆為鍾先生全資擁有及控制的法團。因此，鍾先生被視為於Earnest Equity或Digisino所持有的任何股份或股本衍生工具中擁有權益。

除上述所披露者外，於二零一七年九月三十日，並無本公司的董事及主要行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的任何證券擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所的權益（包括根據證券及期貨條例的該等條文彼等被當作或視為擁有的權益或淡倉）；或(b)根據證券及期貨條例第352條的規定須記入該條例所述的登記冊的權益；或(c)根據上市規則所載上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的權益。

主要股東的權益

於二零一七年九月三十日，按本公司根據證券及期貨條例第336條存置的股東名冊顯示以及就任何董事或本公司所知，除上文就董事披露的權益外，以下人士於股份及相關股份中擁有權益或淡倉而須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的規定向本公司披露：

好倉

股東名稱	身份	股份數目 (附註1)	股權的 概約百分比 (%)
惠理集團有限公司	控制法團權益 (附註2)	740,720,000 (L)	7.38
惠理高息股票基金	實益擁有人	708,330,000 (L)	7.06
Dalton Investments LLC	投資經理	703,950,000 (L)	7.01

附註：

- (1) 「L」代表有關人士於有關證券的好倉。
- (2) 該等股份由 Value Partners Limited 持有，Value Partners Limited 由惠理基金管理香港有限公司全資擁有，而惠理基金管理香港有限公司則由惠理集團有限公司全資擁有。根據證券及期貨條例，惠理集團有限公司被視為於 Value Partners Limited 持有的股份中擁有權益。

除上文所披露者外，概無董事或擬委任董事為於股份中擁有權益的公司董事或僱員，而須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文披露。

給予聯屬公司的財務援助及擔保

本集團已為聯屬公司提供總金額為8,347,150,000港元的財務援助及擔保，相當於二零一七年九月三十日本集團總資產值約34.9%。

於二零一七年九月三十日，本集團為其合營企業及聯營公司提供的墊款及擔保如下：

	墊款 千港元	擔保 千港元
Best Catch Ventures Limited	119,857	260,000
Century Bliss Limited	206,049	290,000
Chater Capital Limited	141,890	474,111
City Synergy Limited	10,754	-
Cleverland Global Limited	709,826	778,375
Distinct Global Investments Limited	125,948	-
Eagle Wonder Limited	728,325	690,000
Fame Allied Limited	60,799	55,246
明宏有限公司	484,622	780,000
Hillcharm Limited	155,369	425,000
Leading Avenue Limited	52,005	-
Monti Holdings Limited	759	-
Sino City Ventures Limited	482,352	765,012
Star Trail Limited	8,356	21,000
Vital Triumph Limited	96,548	141,750
Wealth Explorer Holdings Limited	343	282,854
	3,383,802	4,963,348

按照上市規則第13.22條的規定，該等聯屬公司的備考合併資產負債表及本集團於該等聯屬公司應佔權益（根據所得的彼等最近期財務報表）呈列如下：

	合併 資產負債表 千港元	本集團 應佔權益 千港元
非流動資產	269,342	126,443
流動資產	17,780,875	8,189,220
流動負債	(7,185,363)	(3,638,918)
非流動負債	(8,667,576)	(3,902,529)
	2,197,278	774,216

審核委員會

截至二零一七年九月三十日止六個月的財務報表已經由本公司的審核委員會審閱。

董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納聯交所上市規則附錄10所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」），作為董事進行證券交易的操守準則。根據向本公司全體董事進行的特定查詢，董事於回顧期間一直遵守標準守則所載的規定準則。

企業管治常規守則

本公司於期內已應用聯交所上市規則附錄14所載的企業管治守則（「企管守則」）的原則，並已遵守企管守則及所有其他相關法律法規，惟下列偏離情況除外：

- i. 根據企管守則第A.2.1條，主席及行政總裁的角色應予區分及不應由同一人兼任。然而，本公司並無設立行政總裁職位。
- ii. 本公司非執行董事概無獲委以指定任期，此舉偏離企管守則第A.4.1條的規定。然而，由於董事須遵守本公司的公司細則內的輪值退任條文，故董事會認為已設立足夠措施，確保本公司的企業管治常規不較企管守則所規定者寬鬆。

董事資料的最新變動

以下為根據上市規則第13.51B(1)條須予披露之董事資料的變動。

本公司獨立非執行董事林家禮博士分別於二零一七年九月十三日、二零一七年九月十五日、二零一七年九月二十九日及二零一七年十月二十日獲委任為華融投資股份有限公司、西安海天天實業股份有限公司、高銳中國物聯網國際有限公司及凱知樂國際控股有限公司的獨立非執行董事，以及分別於二零一七年九月十三日及二零一七年十一月十日獲委任為羅馬集團有限公司及中國山東高速金融集團有限公司的非執行董事。該等公司的股份均於聯交所上市。林博士亦於二零一七年十月二日獲委任為Adamas Finance Asia Limited的非執行董事，該公司股份於倫敦證券交易所上市。

本公司的獨立非執行董事鄭毓和先生於二零一七年十月二十日獲委任為凱知樂國際控股有限公司（其股份於聯交所上市）的獨立非執行董事。

本公司的獨立非執行董事盧永仁博士於二零一七年四月二十六日獲委任為凱知樂國際控股有限公司（其股份於聯交所上市）的執行董事。

除上文所披露者外，並無其他須根據上市規則第13.51B(1)條作出披露的資料。

買賣或贖回本公司的上市證券

本公司或其附屬公司於截至二零一七年九月三十日止六個月概無買賣或贖回本公司股份。

承董事會命
主席
鍾楚義

香港，二零一七年十一月二十九日